

# ARESマンスリーレポート(2024年7月)

ARES Monthly Report - July 2024 -

## 1. トピックス

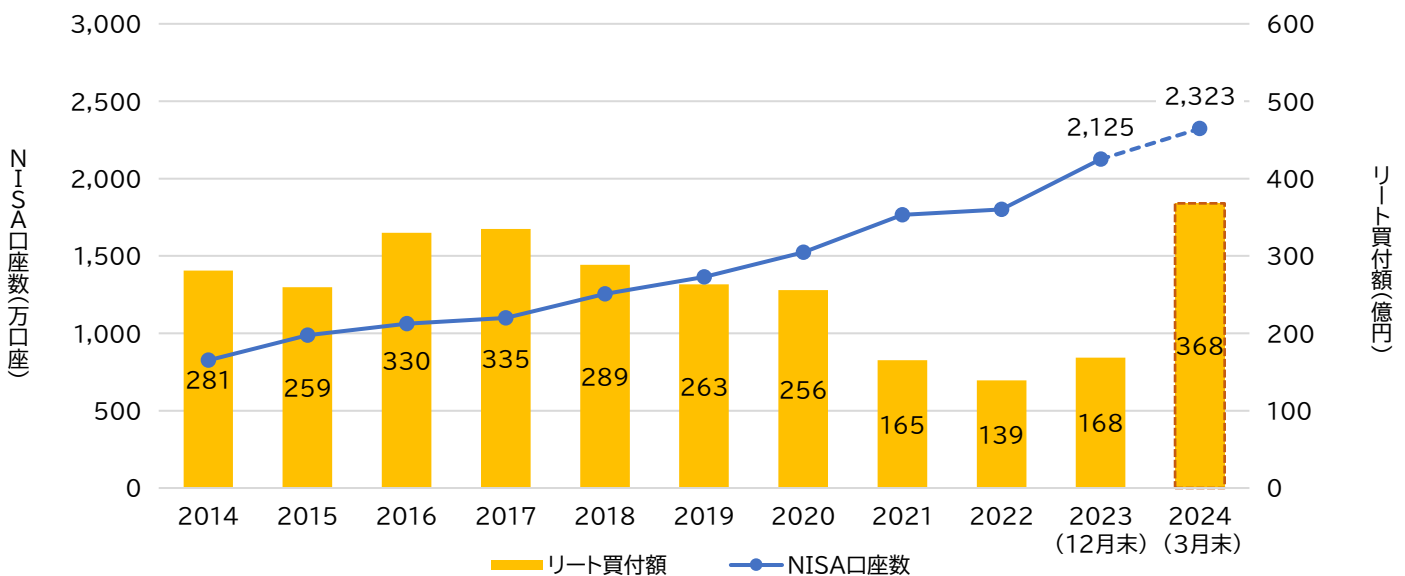
### 1～3月のNISA口座におけるリート買付額は過去最高の368億円 ～金融庁調べ

金融庁が6月12日に公表した「NISA口座の利用状況調査」(2024年3月末時点)の結果によると、NISAの成長投資枠における2024年1～3月の買付額は5兆1,355億円であり、そのうちリートは368億円であった。

NISA口座におけるリートの年間買付額は、2017年の335億円をピークに減少に転じ、直近3年間は200億円未満で推移していた。新制度の開始によって、NISA口座でリートを購入できる成長投資枠の年間投資上限額が240万円と旧制度(一般NISA、120万円)から倍増したことに加え、つみたて投資枠と成長投資枠の併用が可能になったこともあり、新制度開始直後の3か月で早くも年間買付額の最高記録を更新した。なお、買付額全体に占めるリートの割合も、2024年1～3月は0.7%(成長投資枠)と、2023年通年の0.5%(一般NISA)から上昇している。

また、2024年3月末時点のNISA口座数は2,323万口座となり、2023年12月末時点の2,125万口座(旧制度の一般NISAとつみたてNISAの合計)から198万口座増加した。

NISA口座数とNISAにおけるリート買付額の推移



(出所)金融庁資料より作成。

(注)NISA口座数は各年12月末時点。ただし2024年は3月末時点。2023年までの口座数及び買付額は一般NISAとつみたてNISAの合計(ジュニアNISAは含まない)。

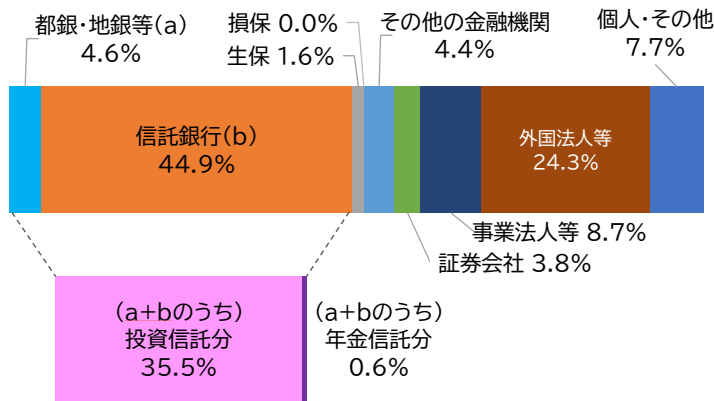
### Jリートの個人投資家保有比率が回復傾向 3期連続増加の7.7% ～東証「REIT投資主情報調査」

東京証券取引所が6月3日に公表した「REIT投資主情報調査」(2024年2月)の結果によると、「個人・その他」(以下、「個人」<sup>(注)</sup>)のJリート保有金額は1兆1,220億円であった。個人の保有比率は前回調査(2023年8月)から0.2ポイント上昇して7.7%となり、3期連続で増加した。

Jリートの個人保有比率(投資信託等を介した保有を除く直接保有比率)は、本調査の初回にあたる2014年8月調査では10.1%であったが、その後減少し、2022年2月および8月の調査では7.2%まで低下していた。しかし、投資口価格の割安感が強まったことで個人投資家の投資意欲が増加したと思われ、足元ではJリートの個人保有比率は回復傾向にある。

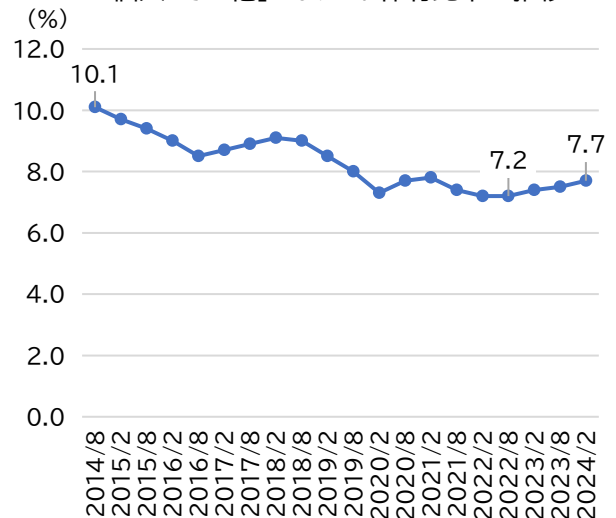
(注)個人以外に「法人格を有しない国内の団体」を含む。

投資部門別Jリート保有比率(2024年2月調査)



(注)保有金額ベース。東京証券取引所「REIT投資主情報調査」より作成。

「個人・その他」のJリート保有比率の推移



## 中小型倉庫を投資対象とする私募リート「CREインダストリアルアセット投資法人」が運用開始

シーアールイー(CRE)は6月5日、連結子会社のストラテジック・パートナーズが「CREインダストリアルアセット投資法人」の運用を開始したと発表した。本投資法人は、CREがマスターリースにおいて強みを有する延床面積5,000㎡未満の中小型倉庫を中心とする産業用不動産<sup>(注)</sup>を投資対象とするオープンエンド型私募リート。CREがマスターリースする18物件、資産規模約100億円で運用を開始し、3～5年後を目途に300億円程度への資産規模の成長を目指す。

なお、CREグループでは上場リートのCREロジスティクスファンド投資法人(コード:3487、CREリートアドバイザーズ)も運用しているが、こちらは延床面積5,000㎡以上の中～大型の物流関連施設を投資対象としている。

(注)倉庫及び倉庫に用途変更可能な工場

【関連リンク】[私募リート「CREインダストリアルアセット投資法人」運用開始のお知らせ\(シーアールイー\)](#)

## 大和アセットマネジメントの新しいJリートETF「iFreeETF 日経高利回りREIT指数」が上場

東京証券取引所に6月26日、大和アセットマネジメントが運用するJリートETF「iFreeETF 日経高利回りREIT指数」(コード:210A)が上場した。

本ETFが連動対象とする「日経高利回りREIT指数(トータルリターン)」は、東証に上場するリートのうち利回りの高い35銘柄で構成される「時価総額×利回り」ウェイト方式の指数であり、本ETFへの投資を通じてJリートの中でも特に利回りの高い銘柄に分散投資することができる。

なお、利回りの高さに着目したJリートETFとしては他にも、「野村高利回りJリート指数」を対象指標とする「MAXIS高利回りJリート上場投信」(コード:1660、三菱UFJアセットマネジメント)が上場している。

銘柄名(コード)	iFreeETF 日経高利回りREIT指数(210A)
対象指標	日経高利回りREIT指数(トータルリターン)
分配金支払基準日	毎年3月、6月、9月、12月の各4日(年4回)
管理会社	大和アセットマネジメント株式会社
売買単位	1口単位
信託報酬	0.145%(税込0.1595%)以内

(出所)東京証券取引所「[新規上場の承認\(ETF\):iFreeETF 日経高利回りREIT指数\(大和アセットマネジメント\)](#)」、大和アセットマネジメント[Webサイト](#)

## 不動産証券化の市場規模は約59.8兆円 ～国交省 令和5年度「不動産証券化の実態調査」

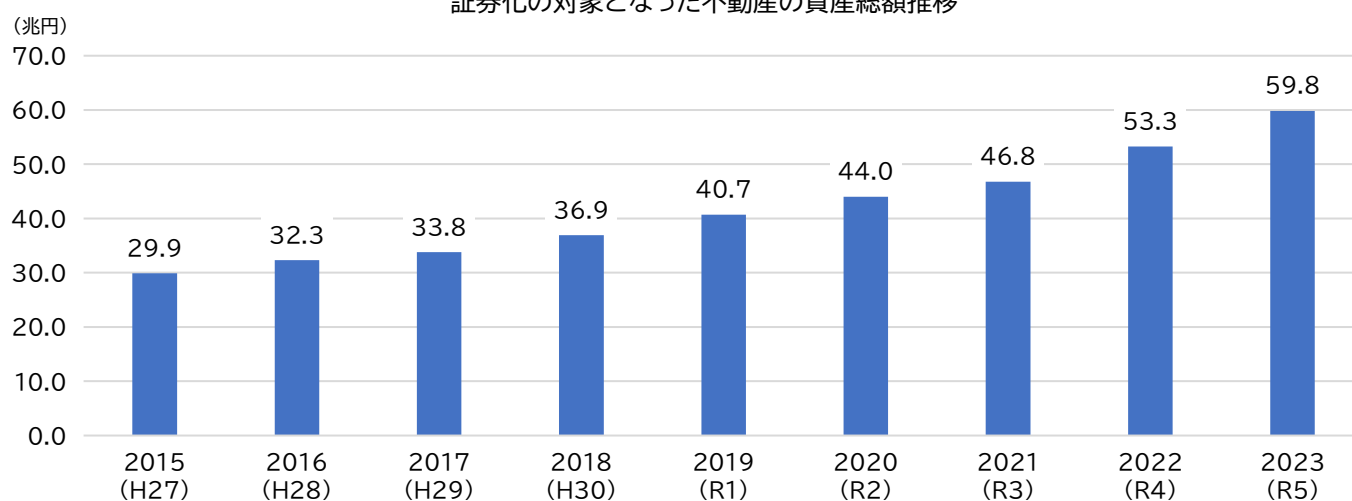
国土交通省は6月28日に令和5年度「不動産証券化の実態調査」の結果を公表した。同省では、不動産証券化の全体的な規模を把握するため、不動産証券化の対象として運用されている(証券化ビークル等<sup>(注1)</sup>が運用している)不動産又は信託受益権の資産額を調査し、毎年公表している。

今回の調査結果によると、令和5年度末時点<sup>(注2)</sup>において、不動産証券化の対象となった不動産又は信託受益権の資産総額は約59.8兆円であった。また、令和5年度にリート及び不動産特定共同事業の対象として取得された不動産又は信託受益権の資産額は約2.7兆円(うちリートが約2.3兆円)、譲渡された資産額は約0.8兆円(同約0.6兆円)であった。

(注1)リート、不動産特定共同事業、その他私募ファンド(TMK、GK-TKスキーム)

(注2)その他私募ファンド(TMK、GK-TKスキーム)については令和4年12月末時点

証券化の対象となった不動産の資産総額推移



(出所)国土交通省「不動産証券化の実態調査」より作成

## 2. J-REIT市場の概況

### <マーケット指標>

	2024年6月末	1か月	3か月	6か月	1年
東証REIT指数(配当なし)	1,724.02	-0.98%	-3.95%	-4.59%	-7.43%
東証REIT指数(配当込み)	4,277.59	-0.57%	-3.01%	-2.40%	-3.25%
平均予想分配金利回り(%)	4.67	0.04pt	0.22pt	0.31pt	0.59pt
平均NAV倍率(倍)	0.85	—	-0.03pt	-0.04pt	-0.08pt

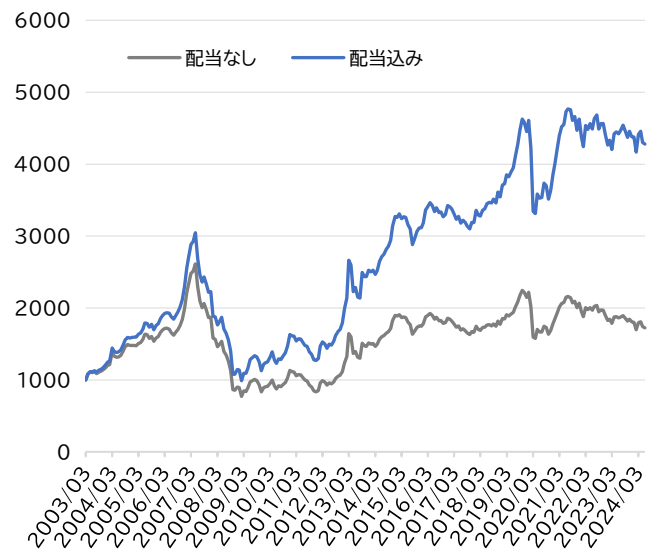
出所:QUICK, ARES J-REIT Databook

東証REIT指数(配当なし)の過去3年の推移  
(2021年7月～2024年6月、日次)



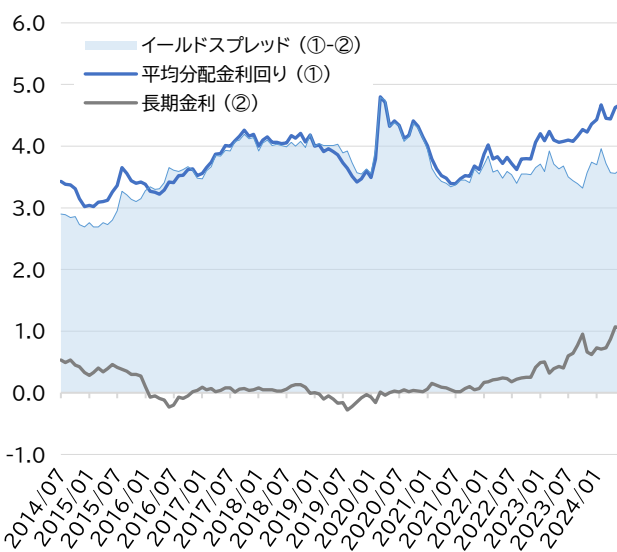
出所:QUICK

東証REIT指数の算出開始来推移  
(2003年3月～2024年6月、月次)



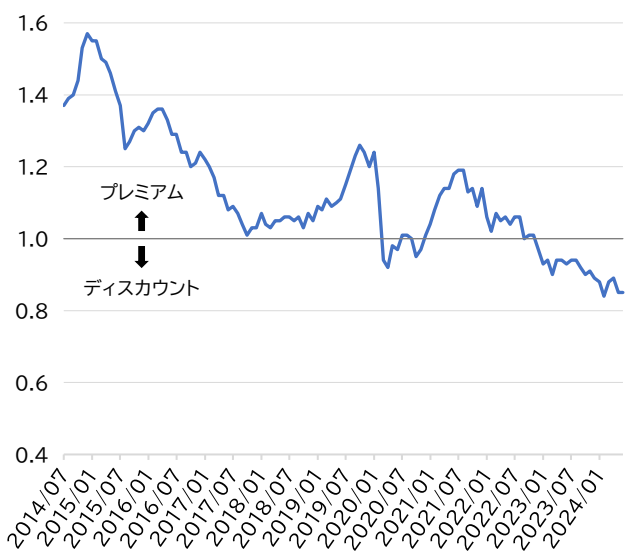
出所:QUICK

J-REITの平均予想分配金利回り  
(過去10年、2014年7月～2024年6月、月次)



出所:ARES J-REIT Databook、日本相互証券 注:長期金利は10年国債利回り

J-REITの平均NAV倍率  
(過去10年、2014年7月～2024年6月、月次)

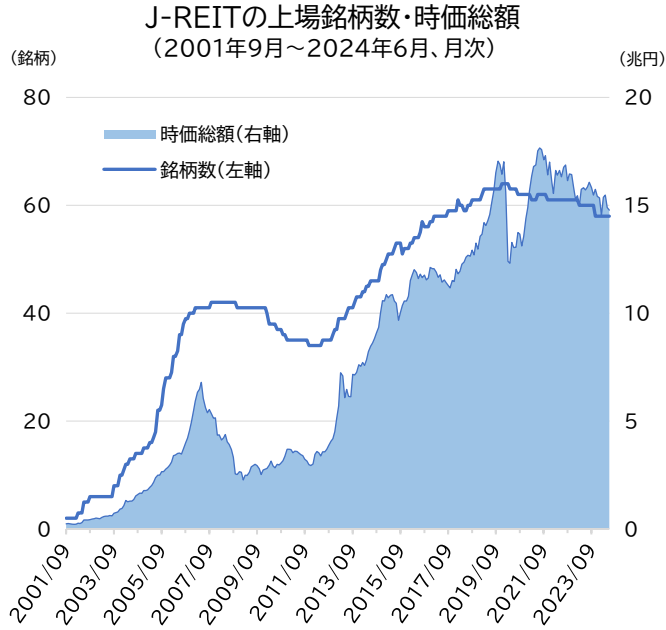


出所:ARES J-REIT Databook

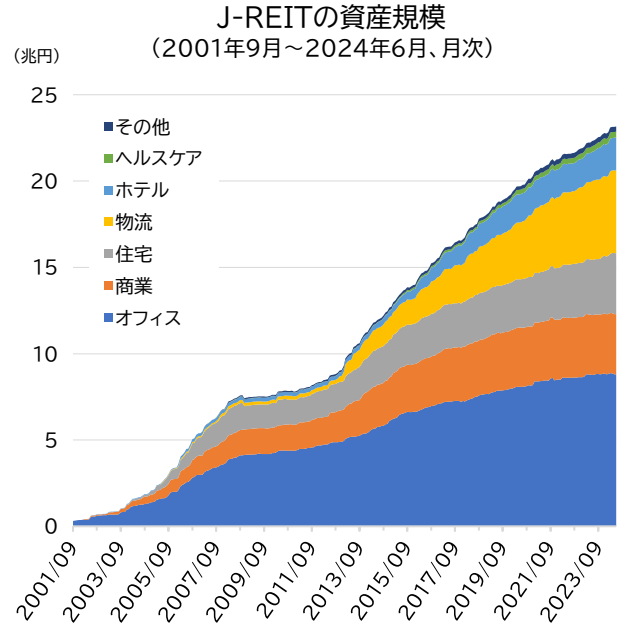
<市場規模>

	2024年6月末	前月比増減	前年同月比増減
上場銘柄数	58銘柄	—	-2銘柄
時価総額	14兆7,710億円	-1,183億円	-9,396億円
資産規模(運用資産額)	23兆1,619億円	209億円	8,479億円
保有物件数	4,810物件	—	182物件

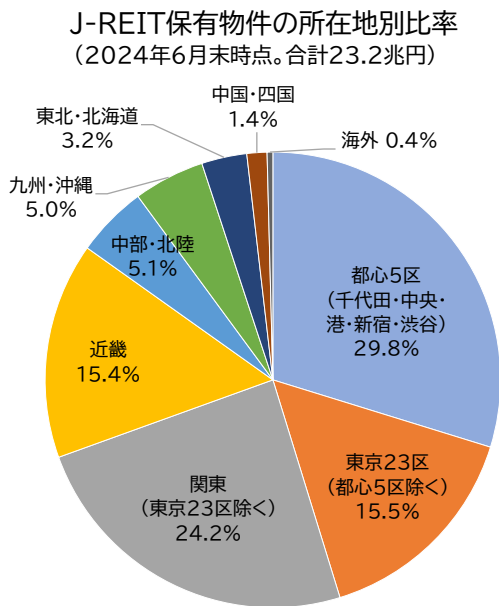
出所:ARES J-REIT Databook 注:資産規模は保有物件の取得価格合計



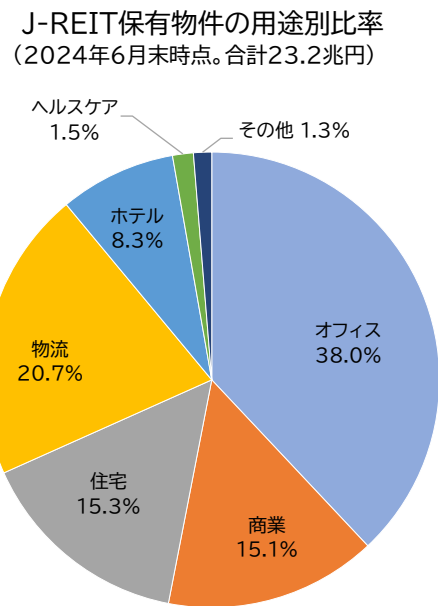
出所:ARES J-REIT Databook



出所:ARES J-REIT Databook 注:保有物件の取得価格合計



出所:J-REIT開示資料よりARES作成 注:取得価格ベース



出所:ARES J-REIT Databook 注:取得価格ベース

## JリートオンラインIRセミナー【はじめての・これからのJリートを見つけよう！】配信情報

JリートオンラインIRセミナーは、Jリート各社が主に個人投資家に向けて情報発信する動画セミナーです。「既に投資しているJリート」の現状を知るために、また「これから投資してみたい・興味のあるJリート」を知るきっかけとして、是非ご活用ください。

【日本証券新聞社特設ページ】 <https://www.nsjournal.jp/jreitonlineirseminar/>

< 現在配信中のIRセミナー >

投資法人名 (リンク先は配信ページ)	配信ページ (QRコード)	投資法人名 (リンク先は配信ページ)	配信ページ (QRコード)
<a href="#">三菱地所物流リート投資法人</a> 証券コード: 3481 配信期間: 2024年8月15日まで		<a href="#">平和不動産リート投資法人</a> 証券コード: 8966 配信期間: 2024年9月5日まで	
<a href="#">ユナイテッド・アーバン投資法人</a> 証券コード: 8960 配信期間: 2024年9月18日まで		<a href="#">日本プライムリアルティ投資法人</a> 証券コード: 8955 配信期間: 2024年9月30日まで	
<a href="#">コンフォリア・レジデンシャル投資法人</a> 証券コード: 3282 配信期間: 2024年10月9日まで		<a href="#">星野リゾート・リート投資法人</a> 証券コード: 3287 配信期間: 2024年10月17日まで	
<a href="#">日本ロジスティクスファンド投資法人</a> 証券コード: 8967 配信期間: 2025年1月6日まで			

一緒に始めましょう

**ARES** 一般社団法人 不動産証券化協会 × **日本証券新聞**

～Jリートと個人投資家が集うリアル・コミュニティ～

# 馬淵 磨理子の Jリートクラブ

【日本証券新聞社特設ページ】 <https://www.nsjournal.jp/jreit club/>

過去の開催分の動画アーカイブを上記ページで公開しています。是非ご覧ください。

	開催日	参加銘柄	動画掲載期間
第4回	2024年3月13日	アクティビア・プロパティーズ投資法人(証券コード:3279) 日本プライムリアルティ投資法人(証券コード:8955) 平和不動産リート投資法人(証券コード:8966)	2024年10月11日まで

## 【NISA特設ページ】新しいNISAではじめるJリート (<https://j-reit.jp/nisa.html>)

「新しいNISAではじめるJリート」では、NISAで投資を始めたい方に、NISAのメリットを活かす投資のひとつとして、Jリートの仕組みや魅力をお伝えします。



<掲載コンテンツ>

- [新しいNISAとは？](#)
- [Jリートとは？](#)
- [Jリートの魅力](#)
- [NISAを活用するJリート投資戦略  
ケース1:将来に向けた資産形成](#)
- [NISAを活用するJリート投資戦略  
ケース2:老後資金も運用次第](#)
- [NISA対象のJリート投資の商品](#)

### 3. J-REIT銘柄一覧(全58銘柄)

(上場順。2024年6月末時点)

コード	投資法人	資産運用会社	投資口価格 (円)	時価総額 (億円)
8951	日本ビルファンド投資法人	日本ビルファンドマネジメント(株)	563,000	9,576
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)	508,000	7,228
8953	日本都市ファンド投資法人	(株)KJRマネジメント	90,500	6,315
8954	オリックス不動産投資法人	オリックス・アセットマネジメント(株)	159,200	4,393
8955	日本プライムリアルティ投資法人	(株)東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント	324,000	3,230
8956	NTT都市開発リート投資法人	NTT都市開発投資顧問(株)	116,300	1,723
8957	東急リアル・エステート投資法人	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(株)	156,200	1,527
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	グローバル・アライアンス・リアルティ(株)	101,900	1,042
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅リートアドバイザーズ(株)	142,900	4,427
8961	森トラストリート投資法人	森トラスト・アセットマネジメント(株)	69,400	2,470
8963	インヴィンシブル投資法人	コンソナント・インベストメント・マネジメント(株)	65,200	4,392
8964	フロンティア不動産投資法人	三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)	439,500	2,377
8966	平和不動産リート投資法人	平和不動産アセットマネジメント(株)	132,200	1,579
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	三井物産ロジスティクス・パートナーズ(株)	266,000	2,475
8968	福岡リート投資法人	(株)福岡リアルティ	157,600	1,254
8972	KDX不動産投資法人	ケネディクス不動産投資顧問(株)	156,500	6,384
8975	いちごオフィスリート投資法人	いちご投資顧問(株)	82,600	1,284
8976	大和証券オフィス投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	283,400	2,710
8977	阪急阪神リート投資法人	阪急阪神リート投信(株)	131,900	916
8979	スタートアップリート投資法人	スタートアップアセットマネジメント(株)	200,000	564
8984	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス・アセットマネジメント(株)	245,800	5,702
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ(株)	77,700	3,602
8986	大和証券リビング投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	105,000	2,527
8987	ジャパンエクセレント投資法人	ジャパンエクセレントアセットマネジメント(株)	118,700	1,568
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	639,000	3,217
3234	森ビルズリート投資法人	森ビル・インベストメントマネジメント(株)	131,600	2,521
3249	産業ファンド投資法人	(株)KJRマネジメント	126,600	3,210
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠リート・マネジメント(株)	327,500	4,693
3279	アクティブ・プロパティーズ投資法人	東急不動産リート・マネジメント(株)	365,000	2,891
3281	GLP投資法人	GLPジャパン・アドバイザーズ(株)	131,300	6,430
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	東急不動産リート・マネジメント(株)	318,000	2,409
3283	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス・リート・マネジメント(株)	251,000	7,125

コード	投資法人	資産運用会社	投資口価格 (円)	時価総額 (億円)
3287	星野リゾート・リート投資法人	㈱星野リゾート・アセットマネジメント	521,000	1,516
3290	One!リート投資法人	みずほリートマネジメント㈱	256,200	687
3292	イオンリート投資法人	イオン・リートマネジメント㈱	133,200	2,829
3295	ヒューリックリート投資法人	ヒューリックリートマネジメント㈱	146,000	2,102
3296	日本リート投資法人	SBIリートアドバイザーズ㈱	330,000	1,484
3451	トーセイ・リート投資法人	トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱	139,200	524
3309	積水ハウス・リート投資法人	積水ハウス・アセットマネジメント㈱	79,100	3,465
3455	ヘルスケア&メディカル投資法人	ヘルスケアアセットマネジメント㈱	128,900	463
3459	サムティ・レジデンシャル投資法人	サムティアセットマネジメント㈱	105,400	884
3462	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産投資顧問㈱	142,700	6,728
3463	いちごホテルリート投資法人	いちご投資顧問㈱	110,300	361
3466	ラサールロジポート投資法人	ラサールREITアドバイザーズ㈱	147,600	2,757
3468	スターアジア不動産投資法人	スターアジア投資顧問㈱	59,700	1,416
3470	マリモ地方創生リート投資法人	マリモ・アセットマネジメント㈱	125,700	298
3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント㈱	433,500	2,635
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	アパ投資顧問㈱	76,700	180
3476	投資法人みらい	三井物産・イデラパートナーズ㈱	44,850	855
3481	三菱地所物流リート投資法人	三菱地所投資顧問㈱	381,000	1,918
3487	CREロジスティクスファンド投資法人	CREリートアドバイザーズ㈱	143,400	900
3488	ザイマックス・リート投資法人	㈱ザイマックス不動産投資顧問	118,900	296
3492	タカラレーベン不動産投資法人	MIRARTH不動産投資顧問㈱	99,600	777
3493	アドバンス・ロジスティクス投資法人	伊藤忠リート・マネジメント㈱	120,100	809
2971	エスコンジャパンリート投資法人	㈱エスコンアセットマネジメント	122,400	441
2972	サンケイリアルエステート投資法人	㈱サンケイビル・アセットマネジメント	85,000	397
2979	SOSiLA物流リート投資法人	住商リアルティ・マネジメント㈱	117,700	856
2989	東海道リート投資法人	東海道リート・マネジメント㈱	122,600	341

出所:QUICK

#### <注意事項>

本レポートは情報提供のみを目的としており、投資の勧誘を目的とするものではありません。投資の最終決定は投資家自身の判断でなされるようお願いいたします。また、レポートに記載された情報は作成時点のものであり、正確性・完全性を保証するものではなく、予告なく修正・変更されることがあります。

#### <本レポートに関するお問い合わせ先>

一般社団法人不動産証券化協会  
市場基盤ディビジョン(企画・広報・調査担当)  
E-mail:chosa★ares.or.jp(★を@に置き換えてください)